

PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE  
di MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

PIANO ATTUATIVO



**Relazione Generale, Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 109  
lettera d) della L.R. 65/2014 e Relazione di Fattibilità ai sensi  
dell'art. 109 lettera e) della L.R. 65/2014**

**POLO AZIENDALE "La Sala"**

data: maggio 2017

aggiornamento: 03

la Proprietà

**IL TORRIANO**  
Azienda Agricola "Il Torriano"  
di Francesco Rossi  
Via Collina, 8  
50026 SAN CASCIANO V. P. (FI)  
società agricola in forma collettiva

50026 San Casciano V. di Pesa - Via di Collina, 8

Il Tecnico  
**Arch. Federico Franci**  
50131 Firenze - Via del Milite, 103  
tel/fax 055/263000  
mail: federico.franci@libero.it

TAV.

**E3**



### *Località La Sala*

Il polo è costituito da 3 corpi di fabbrica indipendenti e 6 box in lamiera metallica oltre a 2 pergolati. Il fabbricato principale, di vecchia costruzione, è costituito da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, adibiti rispettivamente ad abitazione ed uffici, i piani fuori terra ed a cantina il piano seminterrato. Al fabbricato si addossano, a sud, alcuni volumi accessori. Il fabbricato secondario è articolato su due piani a differenti quote e vi trovano posto le cantine ed un locale magazzino, alla quota inferiore, e la rimessa per i macchinari e l'attrezzatura necessaria alle lavorazioni agricole, alla quota superiore. Un altro fabbricato secondario a forma rettangolare a due piani fuori terra è adibito a magazzino al piano terra e a vinsantaia al piano primo accessibile da scala esterna. Infine vi sono presenti n. 6 box o baracche in lamiera di metallo adibite a magazzino- deposito.

I volumi presenti sono così costituiti:

- Volume delle abitazioni rurali                      mc. 448,37
- Volume annessi rurali                                      mc. 2.930,85

## **1.3 Miglioramenti agricoli**

### **1.3.1 Interventi colturali**

La valorizzazione dell'attività agricola prevede la realizzazione di alcuni interventi mirati a qualificare e incrementare la produzione vitivinicola e olivicola.

L'incremento della produzione vinicola è stata messa in atto mediante la recente acquisizione di una nuova proprietà sia attraverso la realizzazione di nuovi vigneti, destinato a Chianti Classico Docg, utilizzando i diritti di reimpianto in portafoglio.

### **1.3.2 Interventi edilizi**

Il processo produttivo aziendale attuale, da intensificare per le eccezionali potenzialità ambientali, è mirato in primo luogo alla coltivazione delle superfici vitate per la produzione di vino CHIANTI Classico DOCG, nonché secondariamente all'olivicoltura.

L'uva prodotta viene trasformata in vino direttamente in azienda in locali ormai irrazionali, e non risultano presenti ambienti idonei all'imbottigliamento, che avviene altrove.

L'azienda dispone di un salariato a tempo indeterminato e di avventizi presenti soprattutto nei periodi di punta di lavoro quali la potatura e la vendemmia.

Ecco di conseguenza quindi la necessità della realizzazione sia di una nuova e più funzionale cantina, sia di un'adeguata rimessa per le macchine agricole.

L'azienda agricola "Il Torriano" aveva in essere un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con deliberazione della Giunta Comunale con proprio atto n. 130 dell'8 luglio 2013 con il quale si esprimeva parere favorevole alla realizzazione di una annesso agricolo ad uso tinaia, cantina, orciaia, locali imbottigliamento, magazzino prodotti e rimessa attrezzi agricoli per un massimo di mc. 3350.

Per intervenute esigenze aziendali, anche a seguito dell'acquisizione ed alla fusione di con altra azienda, è stata presentata istanza tesa all'approvazione di un nuovo Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo e Ambientale, in data 18.02.2015, con prot. n. 3220 (pratica n. 2015/0144) per il trasferimento del volume approvato con il precedente P.M.A.A dal polo aziendale del Torriano al polo aziendale in località La Sala.

Per tale trasferimento di volumi la Città Metropolitana di Firenze, con n. 0465133 del 9 settembre 2015, ha espresso parere favorevole sul suddetto P.M.A.A., poi integrato con parere n. 0561811 del 26 ottobre 2015.

A seguito dell'approvazione del nuovo P.A.P.M.A.A. veniva avviata, con pratica n. 2015/1287, la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, propedeutica alla redazione del Piano Attuativo a seguito di PAPMAA.

Il Nucleo Tecnico di Valutazione, analizzati i contributi pervenuti dai vari enti, ha ritenuto di non assoggettare a VAS, prescrivendo comunque che in sede di presentazione del piano attuativo venisse acquisito il parere del Settore Viabilità della Città Metropolitana in merito alle problematiche dell'innesto della strada di accesso all'azienda sulla strada provinciale Certaldese.

In data 05/01/2017 con Prot. N. 440 veniva richiesto parere preventivo alla Direzione Viabilità, LL.PP., P.O. Global Service Rete Viaria Metropolitana della Città Metropolitana di Firenze che consentiva, con parere del 12/01/2017 Prot. N° 001286, l'utilizzo dell'innesto esistente alle seguenti condizioni: è vietata la manovra in uscita a destra. Dovrà inoltre essere posizionato apposito segnale di obbligo di cui alla Fig. II 80/b del DPR 495 del 16/12/1992 "Direzione Obbligatoria sinistra"; è vietata la manovra in entrata direzione San Casciano Val di Pesa; sono consentite le restanti manovre.

Per quanto riguarda il contributo espresso dall'A.R.P.A.T. si rimanda al successivo paragrafo relativo allo *smaltimento rifiuti liquidi*.

In merito al contributo espresso dal Quadrifoglio s.p.a., si precisa che sarà predisposto all'interno della proprietà una aerea, di dimensioni pari a m 3 x 1.5, per il posizionamento dei bidoncini di raccolta differenziata.

In data 3 febbraio 2017 protocollo n. 2104 veniva presentata una richiesta di rettifica delle quantità parziali previste nel Piano, senza comunque superare la nuova volumetria totale concessa.

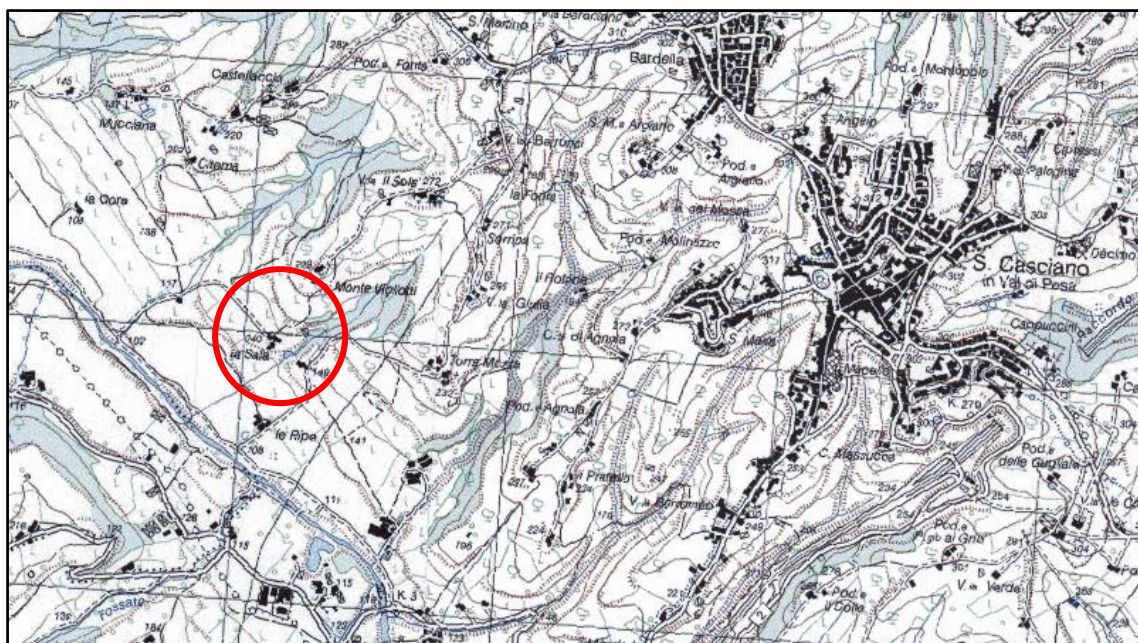
Su tale richiesta la Regione Toscana - Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale esprimeva parere favorevole alle variazioni/modifiche, in data 27 marzo 2017 e protocollato dal Comune di San Casciano il 29.03.2017 al Prot. n. 5378.

Infine in data 08.05.2017 le variazioni/modifiche venivano recepite dalla Giunta Comunale con Delibera n. 116/2017.

### 1.3.3 Localizzazione Area di Intervento in Località La Sala

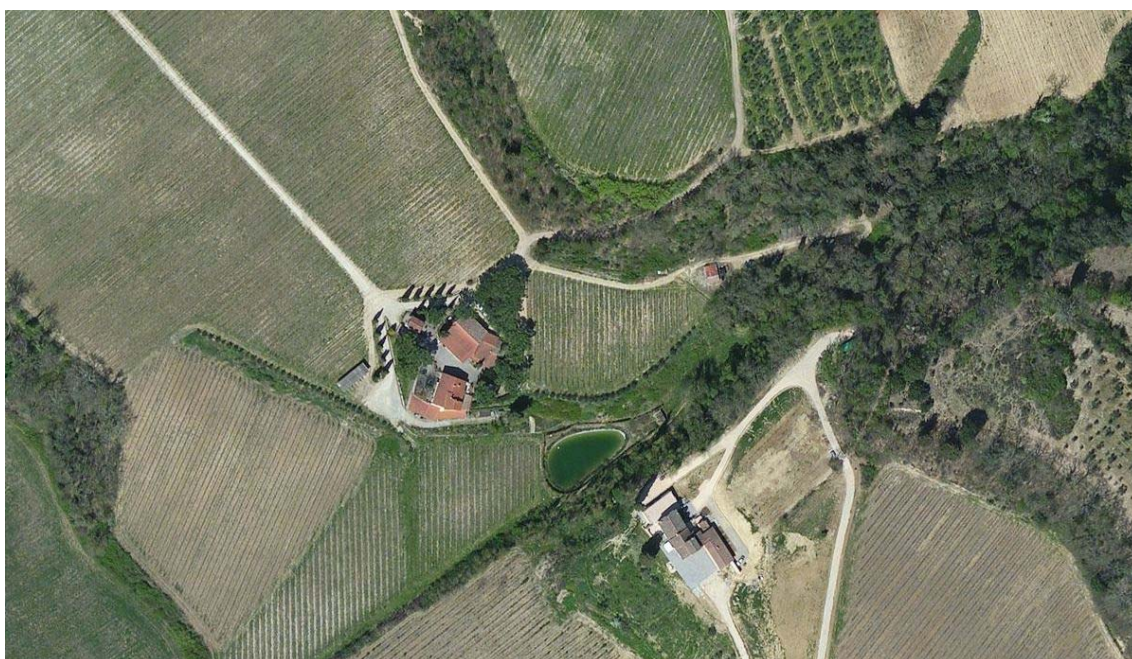
I terreni, in località La Sala, di proprietà della Società Agricola Il Torriano s.r.l. sono collocati nel versante ovest di San Casciano Val di Pesa, lungo il corso del Torrente Pesa.

La Località La Sala è raggiungibile percorrendo la superstrada Firenze-Siena RA3 e, all'uscita di Bargino, seguendo l'indicazione per Ponte Rotto e poi percorrendo la Via della Pesa.





Il polo aziendale è collocato in prossimità del confine Sud dell'azienda ed è costituito da vari corpi di fabbrica realizzati in epoche successive.







#### 1.3.4 Nuova Cantina

La progettazione dell'intervento previsto è data dalla necessità di razionalizzare e migliorare il processo produttivo dell'azienda Il Torriano, dotandola di una nuova struttura con tutti gli spazi necessari e funzionali da destinare alla produzione del vino, attraverso un intervento organico che, sviluppandosi prevalentemente in interrato, o seminterrato, per la parte produttiva destinata alla trasformazione vinicola, si integri alle strutture esistenti del complesso immobiliare in località La Sala da recuperare attraverso un intervento di sostituzione edilizia, con il trasferimento dei volumi precedentemente autorizzati in Località Il Torriano, a funzioni di ricevimento e prima lavorazione uve, di uffici ed accoglienza con locali e servizi per la degustazione.

*Cantina*



L'intervento consiste in:

- ampliamento dell'attuale cantina con la creazione dei nuovi volumi nel quale saranno collocati gli spazi per la vinificazione, l'affinamento, la bottaia ed il deposito delle bottiglie:
    - a. al piano terra (quota 0,00) ci saranno due locali per il deposito delle bottiglie, due locali per la bottaia ed un locale per l'imbottigliamento;
    - b. al piano primo (quota +3,30) vi si troverà uno spazio per la vinificazione in tini di cemento ed uno spazio per lo stoccaggio del prodotto finito, funzionale all'attività di carico, collegata direttamente alla stradina antistante;
    - c. al piano secondo (quota +6,35) si troverà lo spazio adibito alla vinificazione in tini di acciaio con antistante un piazzale di accoglimento delle uve. A monte il manufatto risulterà quasi del tutto interrato, inoltre l'inserimento ambientale sarà valorizzato mediante la realizzazione di sistemazioni a verde che circondaeranno la struttura.
- Complessivamente la superficie utile lorda in ampliamento è pari a mq. 1.093,00 con un volume lordo di mc. 3.098,00;
- l'attuale porzione al piano terra con copertura inclinata sarà ristrutturata, senza modifica di superficie e volume, in modo tale che la copertura venga resa piana e calpestabile tale da ricavarne una terrazza, su cui verrà posizionata una pergola in legno. L'impiego della copertura piana asseconda l'inserimento ambientale di questa architettura, con la tipologia tipica del terrazzamento, nell'andamento collinare del territorio circostante.

L'acclività naturale del pendio su cui viene collocata la porzione interrata in ampliamento consentirà così di minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi.

La parte interrata, sarà ben isolata dalle variazioni termiche stagionali anche mediante la realizzazione di uno scannafosso tecnico.

I terreni provenienti dagli scavi saranno riutilizzati in sito, in parte per la formazione delle scarpate a sostegno della viabilità ed in parte come rimodellamento delle zone limitrofe ai fabbricati.

Le strutture portanti verranno prevalentemente realizzate in conglomerato cementizio armato realizzato in opera.

### *Uffici e degustazione*

L'intervento consiste nell'ampliamento, verso il piazzale interno, dell'edificio attualmente adibito a magazzino, al piano terra, ed a vinsantaia, al piano primo. Complessivamente la superficie utile lorda in ampliamento è pari a 48,00 mq con un volume lordo in ampliamento pari a 147,00 mc.

A seguito dell'intervento i locali al piano terra verranno adibiti alla degustazione/rappresentanza, mentre i locali la piano terra verranno adibiti ad uffici. Con l'ampliamento si provvederà alla demolizione dell'attuale scala esterna di collegamento tra i piani ed alla sua ricostruzione all'interno del volume.

### *Abitazioni*

#### Località La Sala

Gli interventi proposti in località La Sala sull'edificio A sono solo di rifunzionalizzazione dei piani primo e secondo, attualmente adibiti ad abitazione rurale ed uffici, che verranno trasformati, attraverso delle semplici opere interne, per ospitare n. 1 abitazione rurale.

Il piano seminterrato resterà adibito a cantina, più precisamente all'invecchiamento in barrique, tranne che per un locale che varrà attrezzato come mensa per il personale.

#### Località Il Torriano

Gli interventi proposti in località Il Torriano riguardano la realizzazione di una abitazione per i dipendenti, realizzare nei locali dell'attuale rimessa. L'abitazione avrà superficie utile pari a circa 66,85 mq ed una S.U.L. di circa 81,50 mq.

Infine, sempre in località il Torriano si, provvederà alla realizzazione di una abitazione rurale da adibire ad agriturismo nei locali del piano terra dell'attuale magazzino di cui alla scheda n. 4.

### *Rimessa macchine*

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio da adibire a rimessa macchine ed attrezzature riutilizzando, in parte, il volume derivate dalla demolizione dei due annessi in lamiera grecata pari a 146,00 mc.

Il nuovo edificio, che sorgerà sul sito della demolizione di uno dei due annessi esistenti, sarà costituito da n. 3 corpi di fabbrica adiacenti con tetto a capanna e

manto in tegoli e coppi. La superficie utile lorda complessiva sarà pari a 141,00 mq e volume complessivo di 465,30 mc.

#### *Smaltimento rifiuti liquidi*

In loc. La Sala, è previsto la realizzazione del sistema di trattamento dei reflui civili (provenienti dai servizi igienici riservati al personale dipendente) e dei reflui assimilabili ai civili provenienti dall'attività della cantina aziendale.

Le acque reflue ed i relativi scarichi dei servizi ad uso del personale addetto (max 3 addetti) alla cantina sono comuni reflui civili prodotti da lavelli, docce e servizi igienici WC per un totale di 1AE (1AE per ogni 5 addetti).

Sulla base della produzione vinicola media per l'azienda (movimentazione prevista di 1600 hl/anno circa), rapportata ai consumi idrici noti per i lavaggi durante tutte le operazioni di vinificazione, si è valutato un volume idrico in smaltimento nei momenti di massima attività aziendale (vendemmia e vinificazione), pari a circa 4 mc/giorno, riferibile ad un numero massimo di abitanti equivalenti di 20 (1AE = 0,2 mc/g).

Ai sensi della Tabella 1, Allegato 2, punto 11 del D.P.G.R. 46/R/08 le acque di scarico derivate dalle attività della cantina aziendale in loc. La Sala può essere assimilato alle acque reflue domestiche, in quanto con un "carico minore di 100 AE". Le acque piovane saranno raccolte in pozzetti separati e convogliate direttamente al laghetto esistente a valle dei fabbricati.

Gli unici scarichi esistenti sono costituiti dalle acque di lavaggio della cantina, dalle acque reflue provenienti dalle abitazioni e dei servizi igienici a servizio dei dipendenti e degli eventuali avventori.

Il nuovo impianto smaltimento reflui, presenterà una vasca di sedimentazione, di dimensioni di circa 3.000 litri, delle acque di lavaggio della cantina che si uniscono a quelle scure e saponose provenienti dai servizi igienici in una fossa biologica tipo Imhoff (dimensionata per 14 A.E.), per poi essere trattate in un filtro percolatore per l'immissione in acque di superficie al vicino Fiume Pesa posto a valle degli edifici.

## **1.4 Sistemazioni ambientali**

Le sistemazioni ambientali previste per il corretto inserimento delle nuove attività sul territorio consisteranno:

- Sistemazione della viabilità podereale esistente mediante apporto di materiale arido di cava stabilizzato e sistemazione delle fossette di scolo delle acque superficiali;
- ripulitura dello specchio d'acqua, o laghetto, posto a valle dei fabbricati e manutenzione dello stesso e della vegetazione ripariale in modo da garantirne nel tempo la funzione di elemento ecologico per la fauna locale e come serbatoio idrico per il sistema irriguo e per lo spegnimento di incendi. Per tale laghetto è stata presentata relativa pratica di Accertamento di Conformità in Sanatoria in data 01.04.2016 con n. 2016/0277;
- Regimazione superficiale delle acque piovane mediante il ripristino e la manutenzione della rete scolante esistente e creazione di nuove fossette e drenaggi al fine di evitare il dilavamento superficiale ed i conseguenti fenomeni di erosione;
- Sistemazioni a verde dell'area posta a monte ed a ridosso della cantina mediante la messa a dimora di essenze vegetali arbustive e di alto fusto appartenenti alla stazione fitoclimatica locale ed alla cultura agricola e paesaggistica del luogo. Si prevede quindi l'inserimento di cupressus sempervirens, come elemento puntuale segnaletico ad indicazione dei sistemi di accesso e di viabilità, e di alberi di olivi come massa marginale a monte della cantina in sostituzione degli alberi di pino che versano in cattive condizioni di stabilità.

## **1.5 Obiettivi e previsioni del P.A.P.M.A.A.**

Il Piano si pone quali obiettivi principali:

- l'adeguamento delle dotazioni immobiliari dell'azienda per la produzione vinicola;
- la generale riqualificazione dei due poli aziendali:
  - a. il polo in località il Torriano, che diventa il centro aziendale con vocazione agrituristica e che sarà destinato principalmente ad abitazioni, anche agrituristiche, alla vendita dei prodotti, all'invecchiamento in bottiglia e alla gestione dell'olio. Nel complesso edificio esistente non si prevedono quindi nuove costruzioni ma solo interventi di manutenzioni edilizie, sempre nell'obiettivo prefissato di vocazione agrituristica;

- b. il polo in località La Sala, che diventa il cuore della trasformazione vitivinicola con la nuova struttura produttiva. Qui l'attuale cantina risulta inadeguata sia in termini di dimensioni che di organizzazione e quindi si prevede la realizzazione di una nuova cantina, in ampliamento di quella esistente, trasferendo i volumi, già autorizzati con il precedente piano, dal polo aziendale del Torriano.

La progettazione dell'intervento previsto è data dalla necessità di razionalizzare e migliorare il processo produttivo dell'azienda Il Torriano srl, dotandola di una nuova struttura con tutti gli spazi necessari e funzionali da destinare alla produzione del vino, attraverso un intervento organico che, sviluppandosi prevalentemente in interrato per la parte produttiva destinata alla trasformazione vinicola, si integri alle strutture esistenti del complesso immobiliare di "La Sala" da recuperare attraverso un intervento di sostituzione edilizia, a funzioni di ricevimento e lavorazione uve, di uffici e servizi per la degustazione.

L'intervento, integrato con il territorio ed il paesaggio tipicamente chiantigiano, si inserisce all'orografia dei luoghi consentendo una visione unitaria e di innovazione dell'opera senza alcun impatto ambientale ed in osmosi con la campagna circostante.

## 1.6 Unità Minime di Intervento

Gli interventi previsti nel P.A.P.M.A.A. – P.A. sono stati suddivisi in Unità Minime di Intervento, comprendenti ciascuna interventi edilizi e relativi miglioramenti ambientali associati.

Le U.M.I. sono attuabili indipendentemente e non necessariamente secondo l'ordine nel seguito indicato.

### *Unità Minima di Intervento 1:*

- Demolizione annessi esistenti in lamiera grecata (fabbricati D);
- Ristrutturazione della casa colonica (Fabbricato A);
- Costruzione di rimessa macchine ed attrezzi (Fabbricato D)

### *Unità Minima di Intervento 2:*

- Ampliamento cantina, con relative aree di manovra e percorsi di accesso (Fabbricato B);

- Ampliamento dell'edificio da adibire a degustazione, rappresentanza ed uffici (Fabbricato C).

## 1.7 Fattibilità degli interventi

### 1.7.1 Aspetti geologici, idraulici e sismici

Per quanto riguarda la pericolosità occorre distinguere fra la pericolosità geologica, la pericolosità idraulica e la pericolosità sismica. Per la valutazione della pericolosità si è fatto riferimento alla cartografia tematica allegata agli strumenti urbanistici.

#### Pericolosità geologica

L'area di intervento ricade in una zona a pericolosità elevata G3: “aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza”.

Nei sopralluoghi effettuati, ad esclusione delle modifiche antropiche, non sono stati rilevati caratteri morfologici di rilievo relativamente a fenomeni di instabilità od erosione concentrata e/o diffusa.

Nel PAI - Piano Assetto Idrogeologico - nella cartografia della pericolosità da fenomeni di geomorfologici di versante l'area rientra tra quelle classificate PF1 (pericolosità bassa – stralcio 82 a scala 1:25.000).

*Fattibilità: F3 – condizionata.*

#### Pericolosità idraulica

Data l'ubicazione collinare al di fuori della piana alluvionale, l'area non presenta problematiche legate alla pericolosità idraulica (Tav. G9; Tav. G10 e Tav. G13A del PS).

*Fattibilità: F1 – senza particolari limitazioni*

#### Pericolosità sismica

Sulla base degli studi effettuati per la redazione del Piano Strutturale l'area di progetto ricade nella classe di pericolosità sismica S1 ovvero bassa; tale grado di pericolosità viene assegnato dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

*Fattibilità: F1 – senza particolari limitazioni*

### 1.7.2 Aspetti urbanistici

In merito ai contenuti del Piano Strutturale vigente, e del Piano Strutturale in Variante adottato con C.C. n. 67 del 03.10.2016, per le due aree in cui sono localizzate i due poli aziendali, La Sala ed Il Torriano, non sono individuate specifiche prescrizioni, mentre riguardo l'aspetto vincolistico, come indicato nella tav. 11 del Quadro Conoscitivo, le due aree sono interessate da:

*Località il Torriano*

- Vincolo idrogeologico;

Per questo polo aziendale non si prevedono interventi che possano interessare il vincolo idrogeologico.

*Località La Sala*

- Beni paesaggistici riconosciuti tali dal D.M. 31.05.2001 (G.U. n. 200 del 2001) sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004;
- Vincolo idrogeologico.

In conclusione dall'analisi della congruenza degli interventi previsti nel PAPMAA con gli strumenti di pianificazione, PS e RUC, NON EMERGE alcuna incompatibilità con gli interventi proposti.

Gli interventi previsti nel PMAA e nella Variante complessivamente superano il volume di 600 mc. e quindi, ai sensi dell'art. 67 comma 7 del RUC, il Programma Aziendale ha valore di Piano Urbanistico Attuativo.

Dall'analisi e dalle verifiche sulle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni è emerso che in località La Sala alcune opere erano state realizzate, dalla vecchia proprietà, senza titoli abilitativi ed in particolare una pergola in legno, addossata all'attuale edificio B ed un invaso per la raccolta delle acque.

Per tali abusi sono in itinere le seguenti pratiche edilizie:

- Per la pergola, l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica di Sensi dell'art 167 D.Lgs. 42/2004 E S.M.I. con Pratica N. 2016/0278, rilasciata in data 09.02.2017 a seguito del parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio n. 81 del 12.04.2016 ed a seguito della Determinazione n. 167 del 22.11.2016;

- Per l'invaso l'Accertamento di conformità edilizia n. 2016/0277 del 01.04.2016 per la quale sono in corso colloqui con gli Uffici della Città Metropolitana per gli eventuali pareri.

Si vuole comunque precisare che in seguito ad approfondimenti è emerso che l'invaso non prende le acque del Borro del Sardella ma viene, invece, alimentato da un polla d'acqua indipendente e che dall'analisi di foto aeree e cartografia storica emerge che tale pozza o fontone sia sempre esistito sin dai primi anni 50.